

BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Financiële Experts
online vanuit Amersfoort

Donderdag 8 oktober 2020



Programma vandaag

Online van 10.00 – 11.30 uur

- Rondje
- Duurzaamheidsinvesteringen in de begroting met Paul Mooij
- Kostprijsdekkende huur met Annemieke Lübbert
- Wvttk

Waar ben je druk mee?

Menti.com code 3843137



Rondje (mentimeter)

Waar ben je druk mee? Noem drie belangrijkste thema's (word-cloud)

- Bespreken
- kennis maken met nieuwe mensen
- Punten uit resultaat die bespreken waard zijn (leren, trots, delen)





Opstellen uitvoeringsstrategie

DMJOP



Regelen randvoorwaarden

capaciteitsberekeningen
quick scan organisatieanalyses



Voortgang evalueren

dashboards



Beeld opgave



Doorrekenen

rekenmodellen/tools



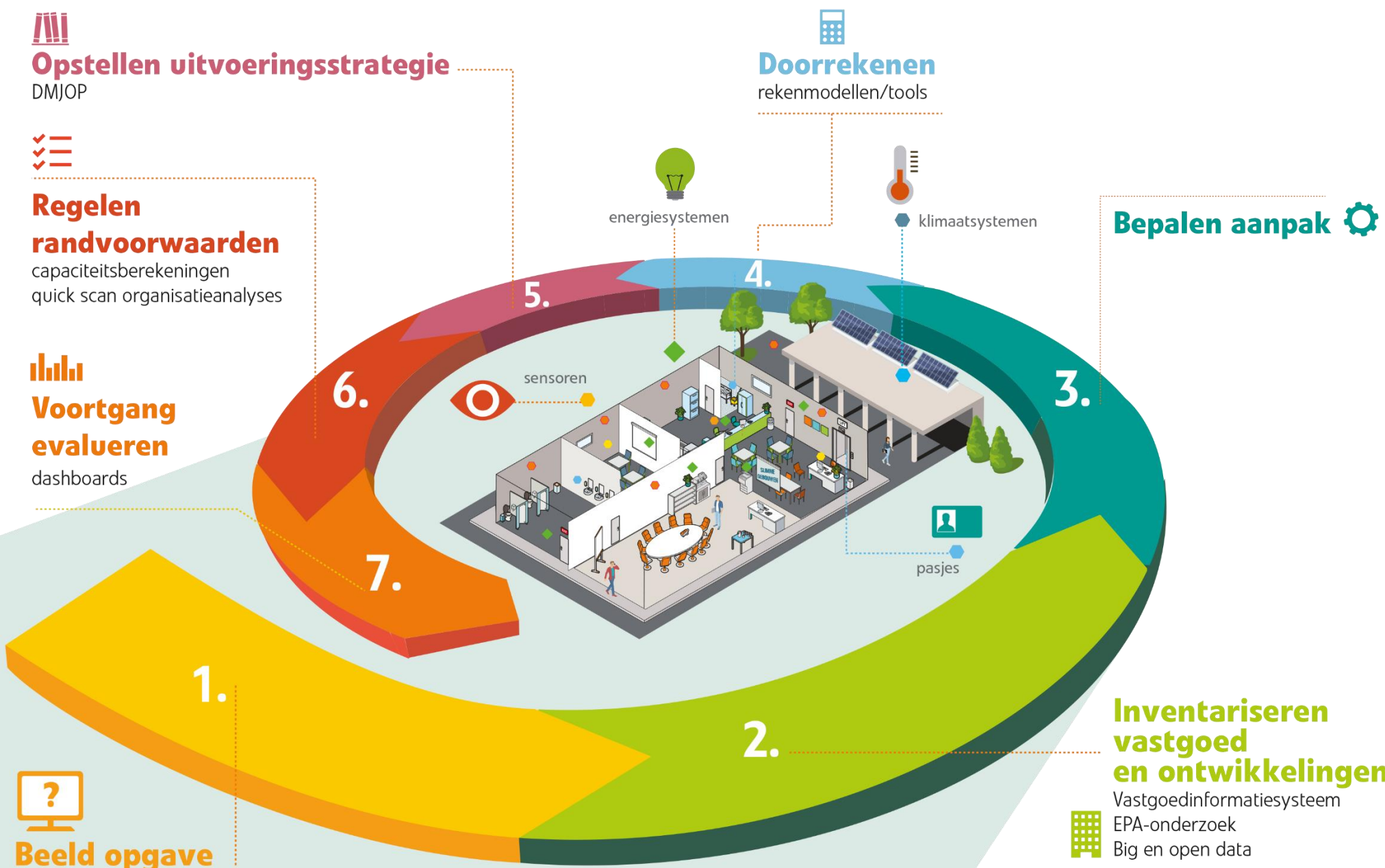
energiesystemen



klimaatsystemen



Bepalen aanpak



Inventariseren vastgoed en ontwikkelingen

Vastgoedinformatiesysteem



EPA-onderzoek
Big en open data

Tools verduurzamen Investeren in duurzaamheid



Opstellen uitvoeringsstrategie

DMJOP



Regelen

randvoorwaarden

capaciteitsberekening
quick scan



Voortgang evalueren

Monitoren

Fin. Verantwoord
(jaarrekening)



Beeld opgave

Doorrekenen

rekenmodellen/tools

Reken-modellen

Eigen model of die van VNG, abcnova, Aestate, bbn, Fakton, HEVO, Republiq, RH/DHV, Scobe, Sweco, Twynstra Guddé

Bepalen aanpak

Financiële kentallen

VNG-routekaart, ECN, anders

Financiële informatie

Waardes, (exploitatie) kosten, enzovoort

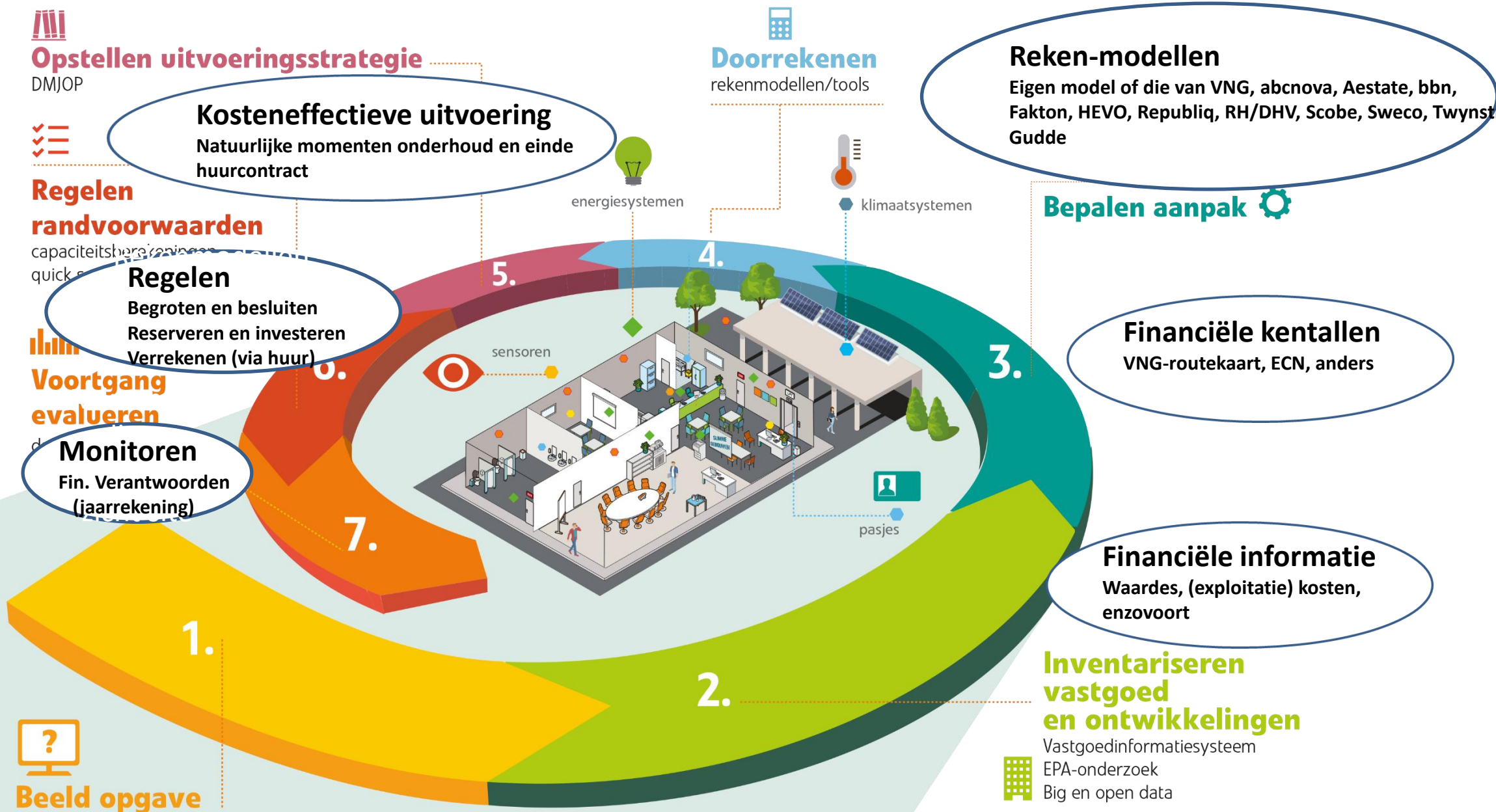
Inventariseren vastgoed en ontwikkelingen

Vastgoedinformatiesysteem



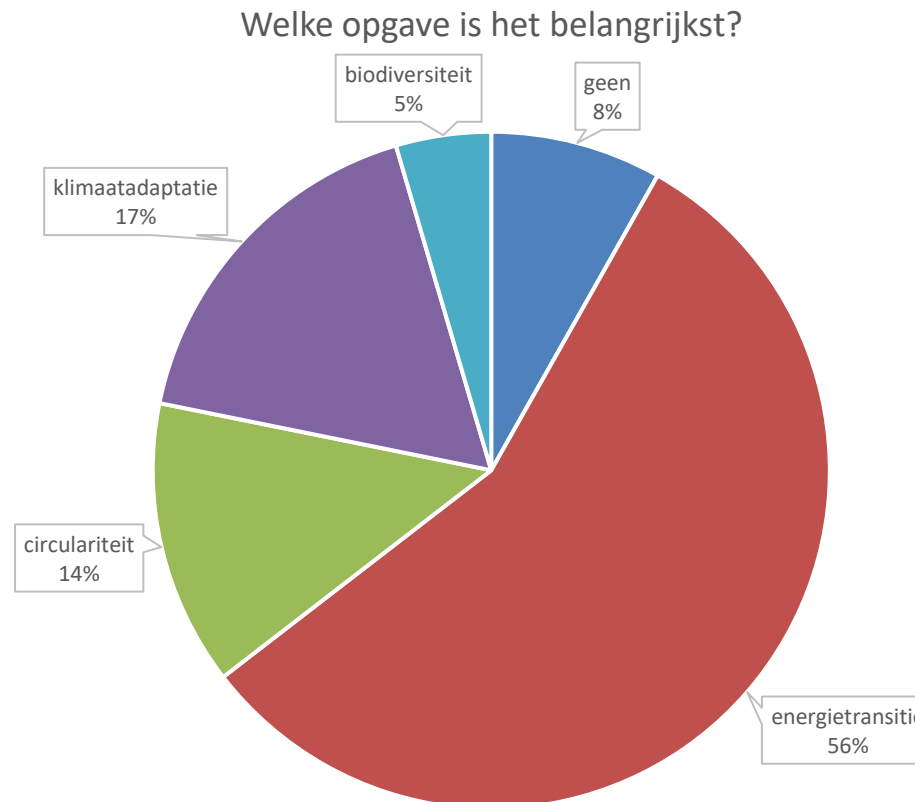
EPA-onderzoek

Big en open data



Stap 1: Beeld opgave

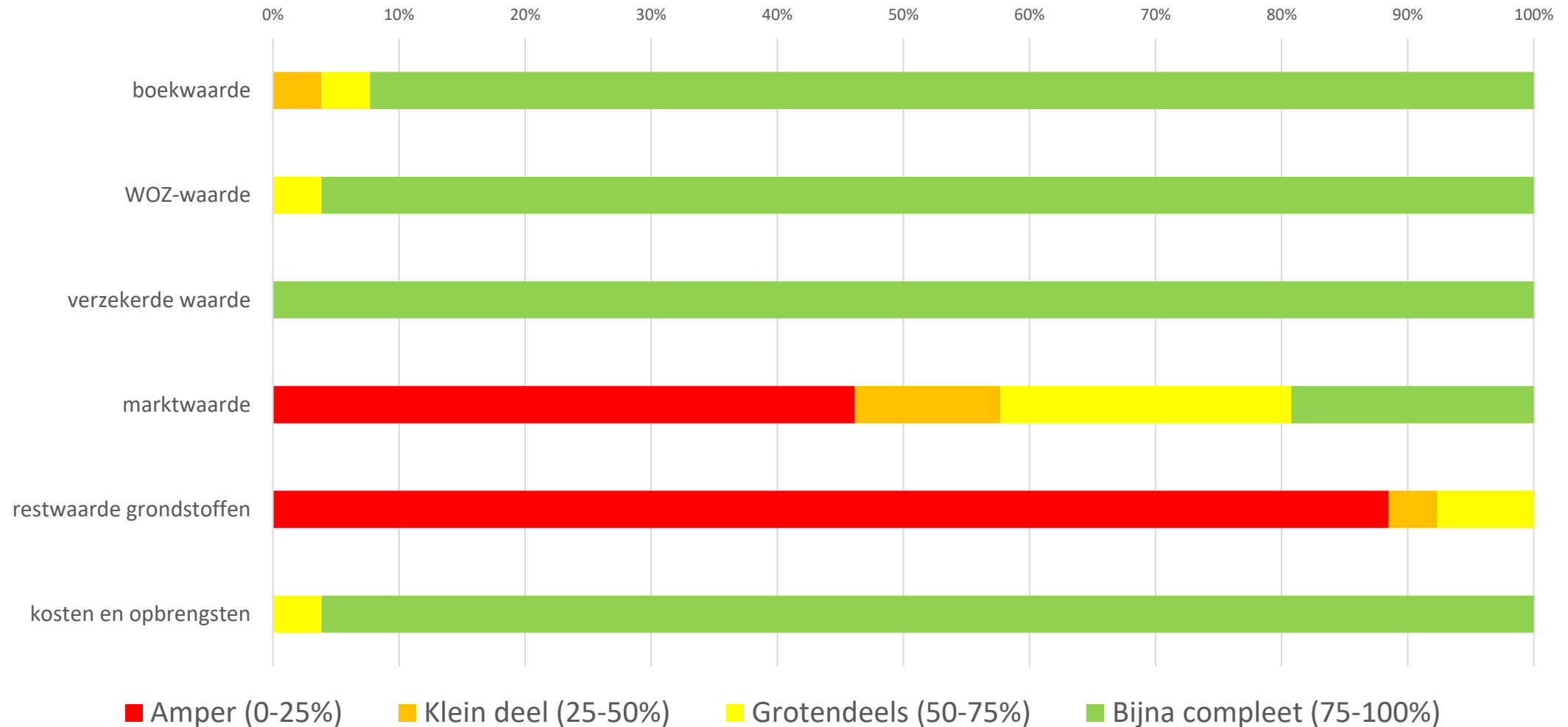
De energietransitie is in de praktijk met afstand de belangrijkste opgave als het gaat om de verduurzaming.



Stap 2: Informatie verzamelen



Hoe compleet is de financiële informatie gemiddeld genomen.....

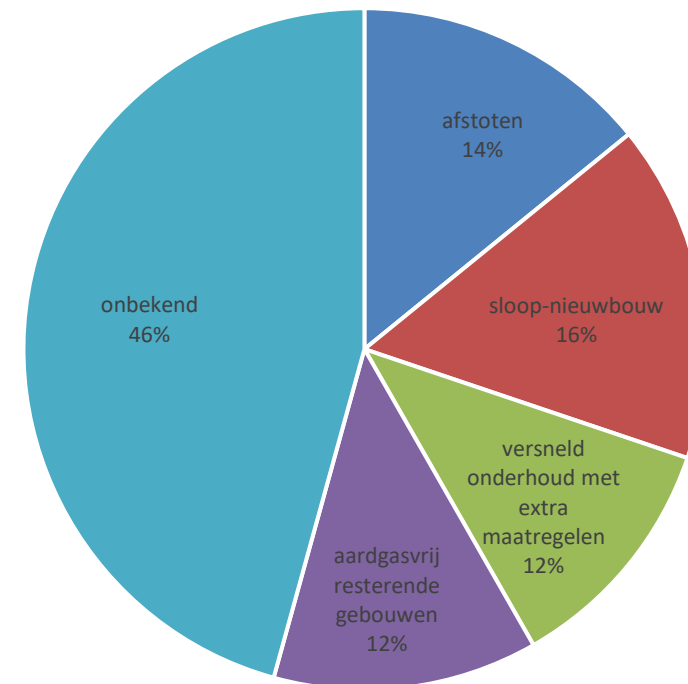


Stap 3: Bepalen aanpak

Gemeenten zijn er vaak nog niet uit

- 13 van de 35 gemeenten lieten deze vraag leeg
- Bij gemeenten die de vraag wel invulden is voor van 46% van het vastgoed de verduurzamingsstrategie onbekend

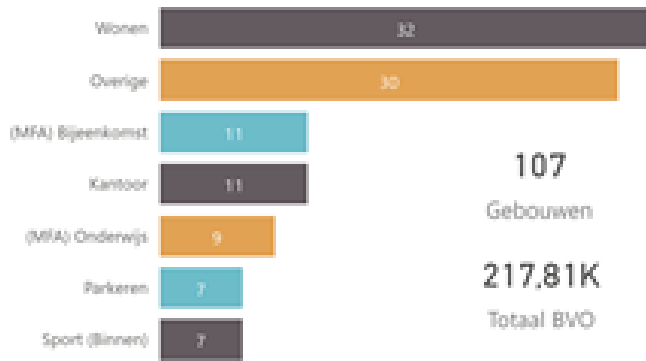
Gemiddelde verduurzamingsstrategie



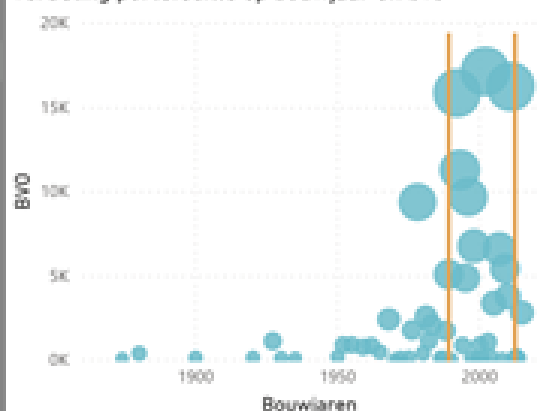
REKENEN, BORGEN EN MONITOREN

Dashboard voor portefeuille verduurzaming abcnova

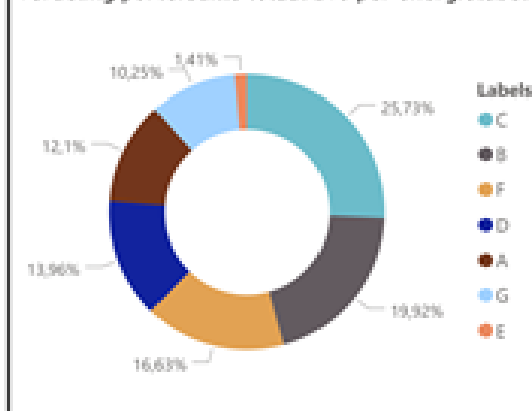
Verdeling portefeuille aantal gebouwen per functie



Verdeling portefeuille op bouwjaar en bvo



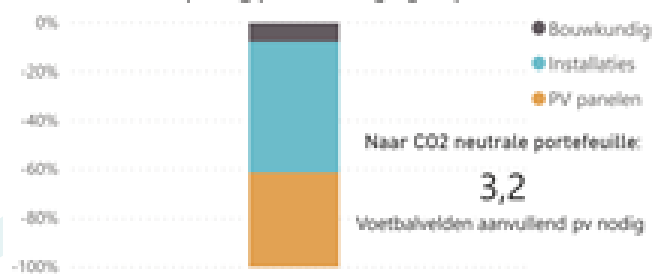
Verdeling portefeuille totaal bvo per energielabel



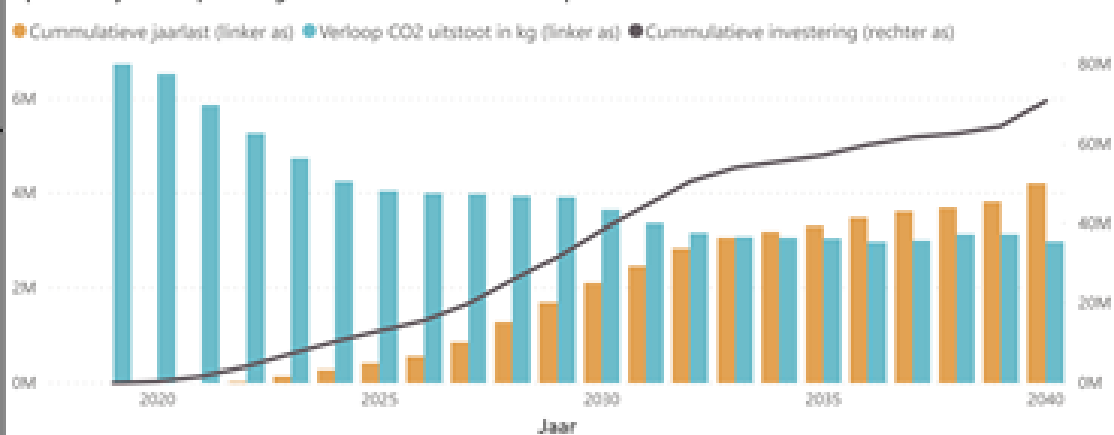
Plannen en monitoren



Aandeel CO2 besparing per maatregelgroep



Op hoofdlijnen de planning en financiën van de totale portefeuille



INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Klimaatakkoord Parijs

- 2030, 49% Co2 reductie
- 2050, 95% Co2 reductie
- Sectorale routekaart
 - €44 miljard investering in vervanging en nieuwbouw;
 - € 9,12 miljard investering in duurzaamheid
 - 15% uit onderhoudsvoorziening



Sectorale Routekaart
Gemeentelijk
Maatschappelijk Vastgoed

Routekaart gemeenten (2020)



INVESTEREN IN DUURZAAMHEID

Menti.com code 3843137

Onderhoud of investering?

**Vragen over wijze van boeken van glas, dak,
warmte, ketel en renovatie**

ONDERHOUD OF INVESTERING

BBV

- Notitie materiele vaste activa
 - Onderhoud
 - Achterstallig;
 - Klein;
 - Groot;
 - Investering
 - Levensuur verlengend;
 - Vervangingsinvestering;
 - Renovatie;

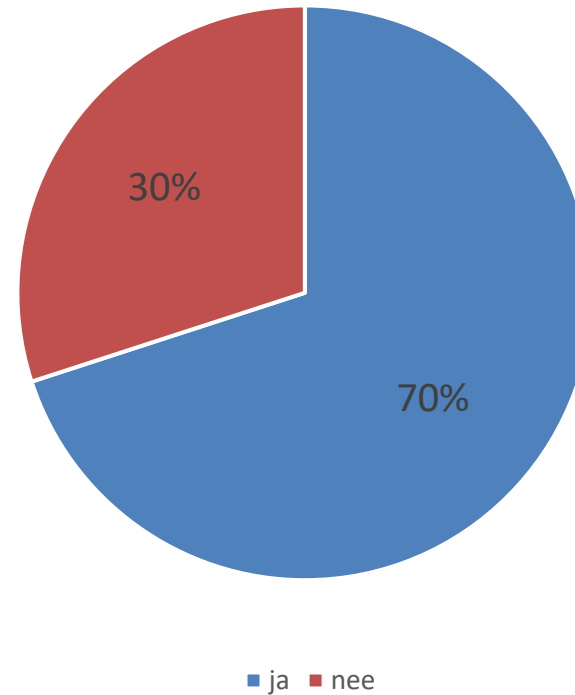


abcnova

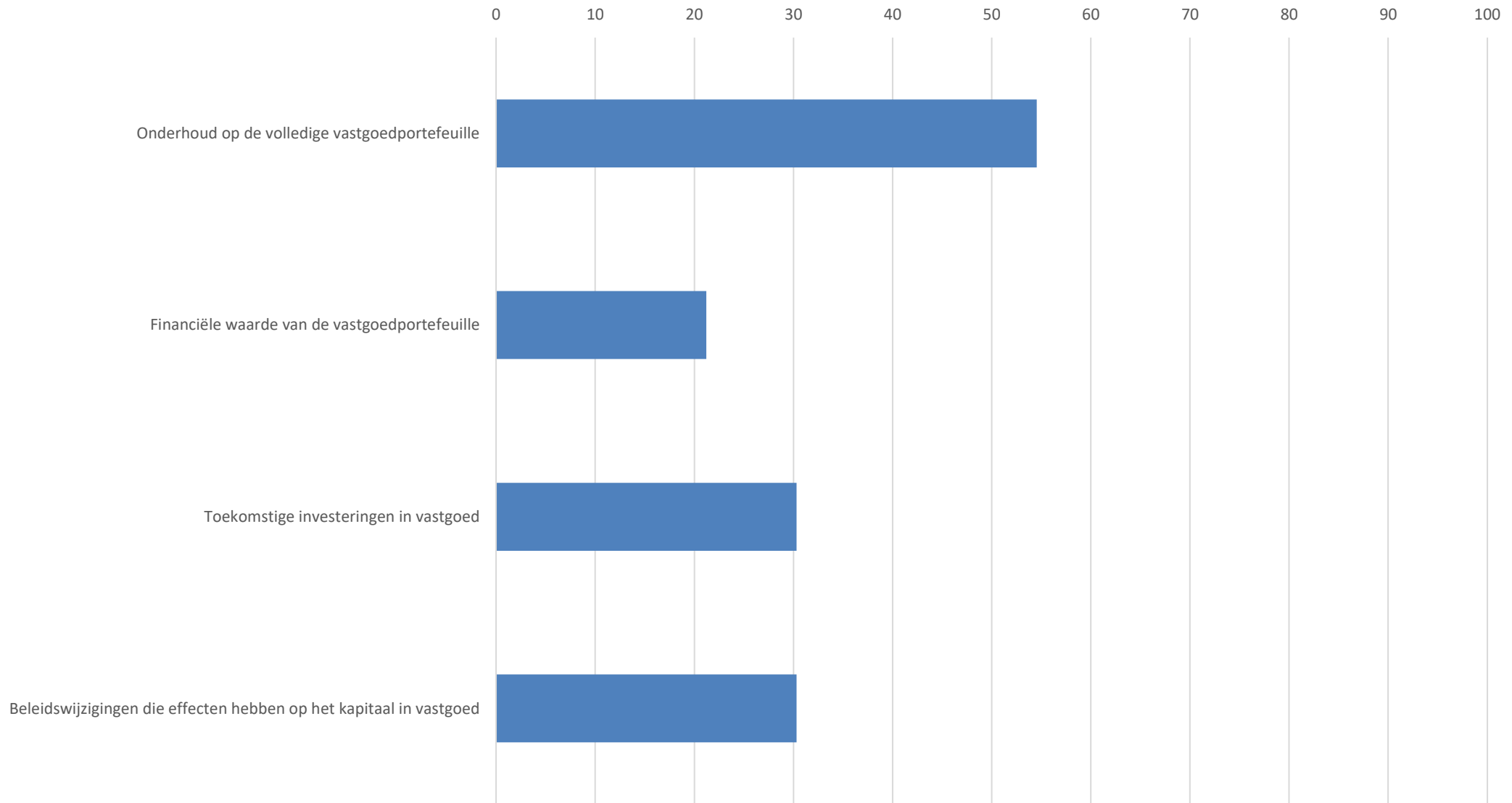
Onderhoud kapitaalgoederen

**Ruim 2/3 gemeenten heeft een paragraaf
onderhoud kapitaalgoederen**

Is er een paragraaf onderhoud kapitaalgoederen?



Inhoud nota kapitaalgoederen



Wijze van boeken



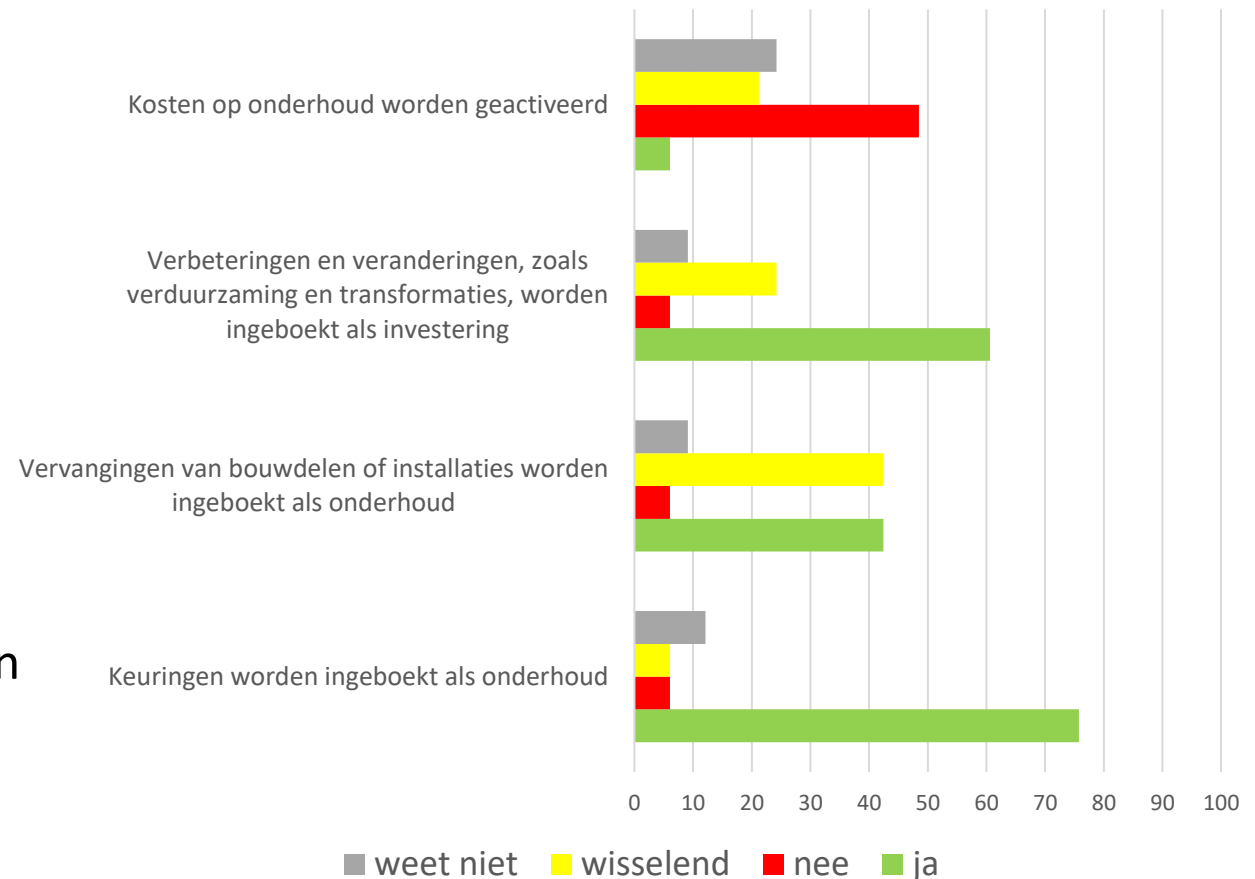
Over het algemeen worden....

- Keuringen ingeboekt als onderhoud
- Kosten op onderhoud niet geactiveerd
- Veranderingen en verbetering meestal geboekt als investering

Wat valt verder op?

- Het wisselt sterk hoe vervanging van bouwdelen of installaties worden ingeboekt

Hoe worden de verschillende kostensoorten geboekt?



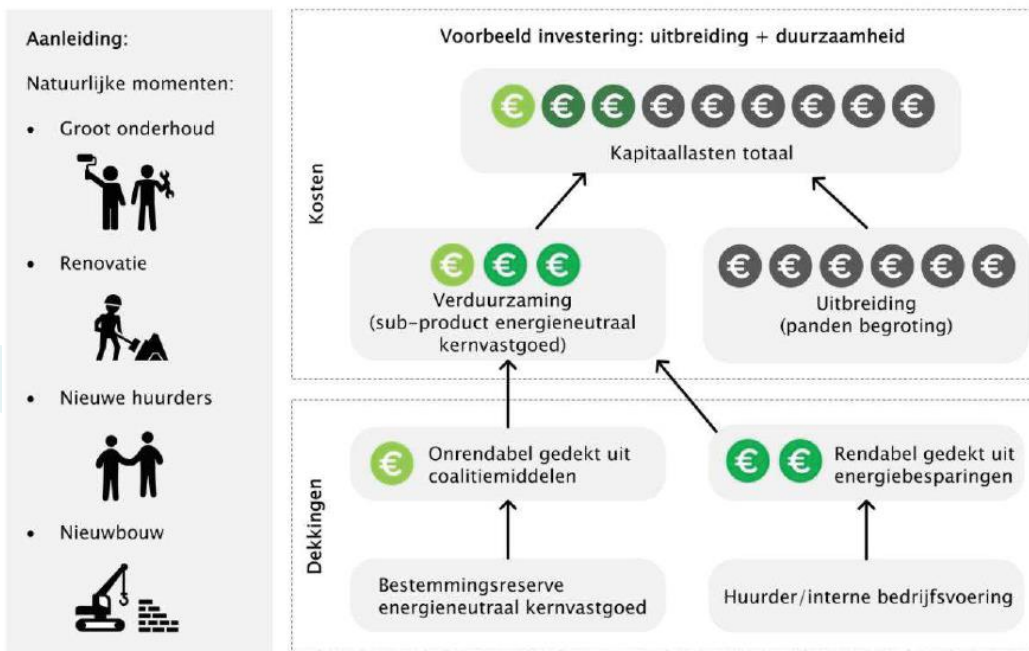
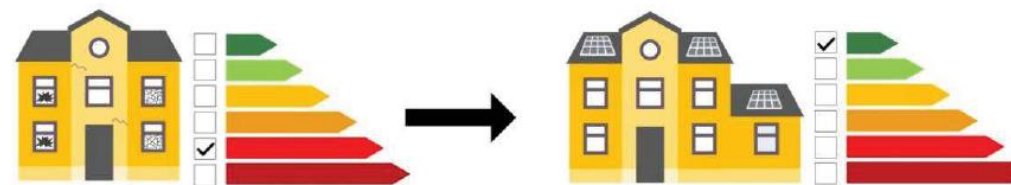
PRAKTIJKVOORBEELDEN

- Utrecht

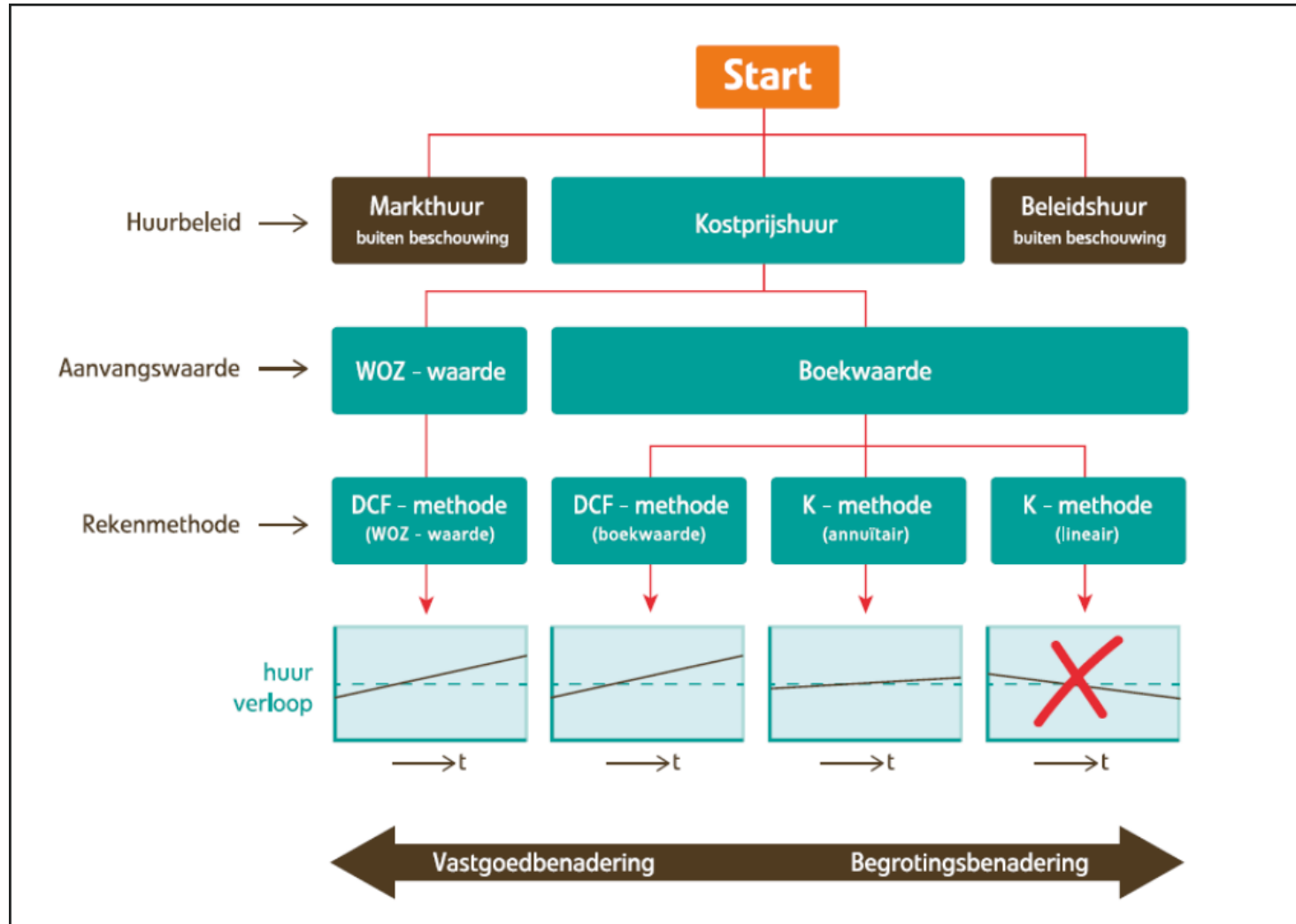
- Venlo

-

Geldstromen bij realisatie energie neutrale gebouwen met inzet coalitiemiddelen



Kostprijsdekkende huur: de theorie



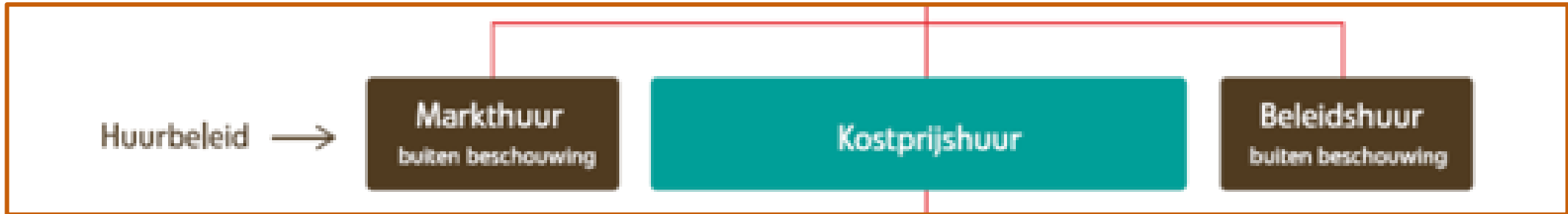
Drie vragen via de mentimeter
Menti.com code 3843137

Rondje (mentimeter)

- Is dit schema nog steeds een goed handvat?
Ja, grotendeels, niet zo, helemaal niet
- Wat moet anders, beter, meer
3 woorden
- Is de jaarrekening een goed handvat voor de berekening van de kostprijs?
Ja, twijfel, nee

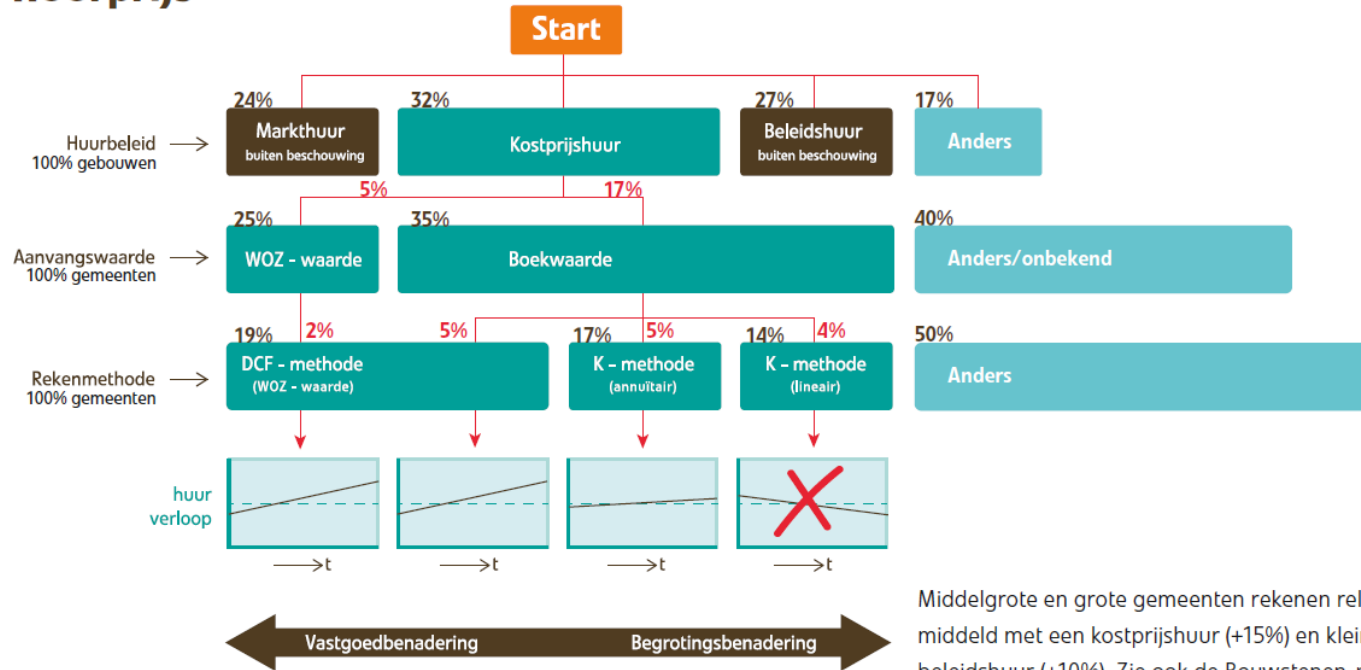


Huurprijsbeleid



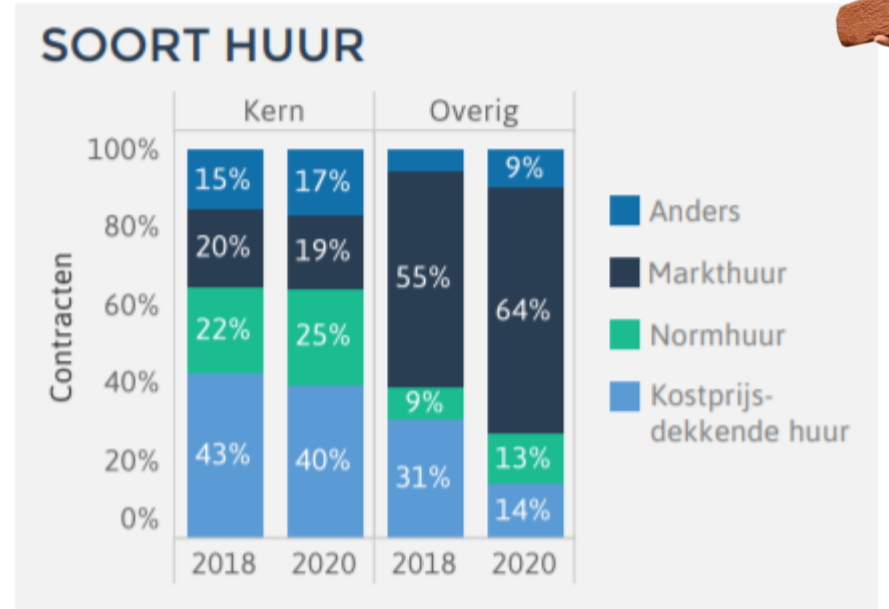
Huurprijsbeleid

Huurprijs



Middelgrote en grote gemeenten rekenen relatief iets vaker dan gemiddeld met een kostprijsuur (+15%) en kleine gemeenten met een beleidsuur (+10%). Zie ook de Bouwstenen-publicatie "Wat kost dat?"

Huursystematiek 100 gemeenten Bouwstenen 2018



Huursystematiek 21 grote gemeenten TIAS/Republiq 2020

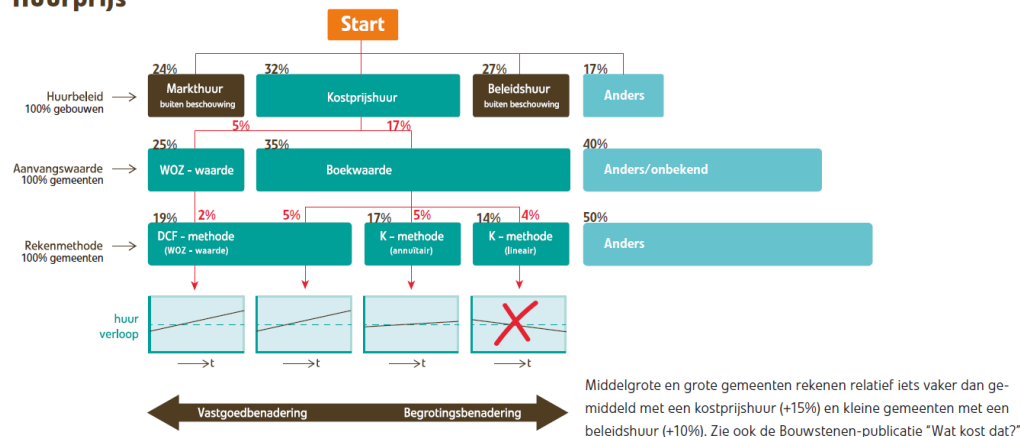


Huurprijsbeleid

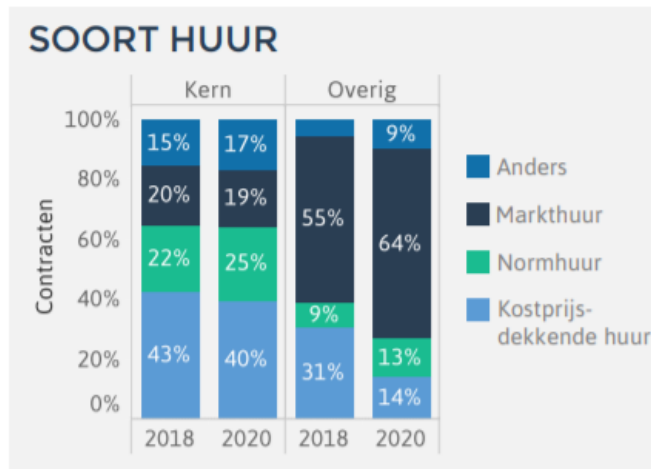
Eerste resultaten enquête 2020 over kostprijsdekkende huur

- Sturing op kostprijs per pand (> 80%), per type portefeuille (>60%) en/of voor hele portefeuille (>60%)
- Kostprijsberekening volgens 1 methode (>30%)
- Sturing op inkomsten per pand (>70%)

Huurprijs



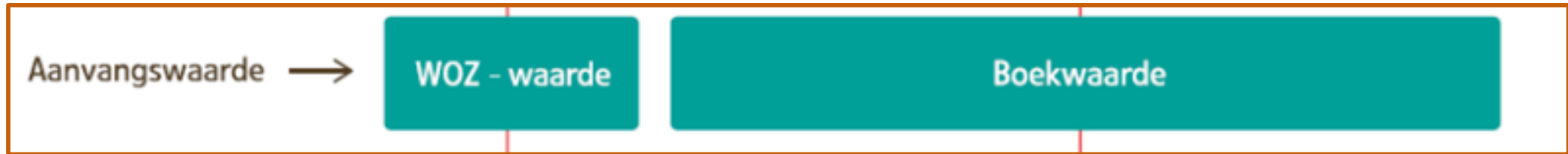
Huursystematiek 100 gemeenten
Bouwstenen 2018



Huursystematiek 21 grote gemeenten
TIAS/Republiq 2020

Twitter mee:
#bouwstenen

Aanvangswaarde



Toelichting; de WOZ-waarde gebruiken:

- niet (voor- en nadelen)
- als aanvangswaarde voor kostprijsdekkende huur op pandniveau
- als verdeling kostprijs (uit jaarrekening) voor (deel) portefeuille naar rato van hun WOZ waarde

Wat is jouw advies?

Menti.com code 3843137

Rondje (mentimeter)

DE WOZ gebruiken:

- niet
- als aanvangswaarde voor kostprijsdekkende huur op pandniveau
- als verhoudingsgetal voor verdeling kostprijs uit jaarrekening voor (deel) portefeuille





Parameters huurberekening

aanvangswaarde

niet compensabele btw

rente of
disconteringsvoet

looptijd

indexatie van kosten en
opbrengsten

exploitatiekosten zoals
ozb, verzekeringslasten,
onderhoud en
beheerlasten

leegstandsrisico

restwaarde

Via welke parameters zou de verduurzaming in de huurprijs moeten worden meegenomen?

Wat is jouw advies?

Menti.com code 3843137

Twitter mee:
24
#bouwstenen

Rondje (mentimeter)

In welke parameters zou de verduurzaming in de huurprijs moeten worden meegenomen? (meerder antwoorden mogelijk)

- Niet via huur
- Parameter van huurprijs noemen



Vervolg



Welke conclusie kunnen we trekken?

Wat nemen we mee?

Vragen aan commissie BBV

- Activeren bij rendement op onderhoudsuitgave
- Boekhoudkundige verwerking duurzaamheidsinvestering die niet significant bijdraagt aan kwaliteitsverbetering



BOUWSTENEN **VOOR SOCIAAL**

Bedankt en tot ziens op de
Maatschappelijke Vastgoeddag
3 december 2020

